

[GIỮ+2.4%]

Ngày cập nhật: 26/08/2020

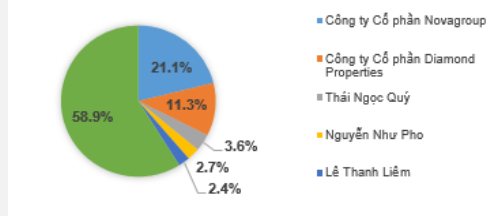
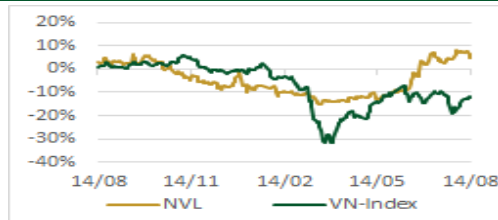
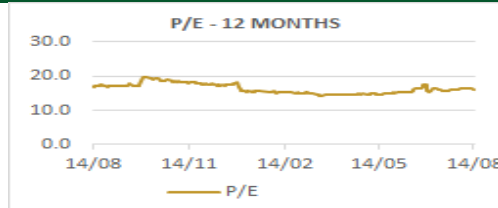
Giá mục tiêu 64,350

Giá hiện tại 62,800

PHS

(+82-28) 5 413 5479 support@phs.vn**Thông tin cổ phiếu**

CP đang lưu hành(triệu)	969.5
Free-float (triệu)	347.9
Vốn hóa (tỷ đồng)	53,146
KLGD TB 3tháng(triệu)	1.24
Sở hữu nước ngoài(%)	7.03
Ngày niêm yết đầu tiên	28/12/2016

Cổ đông lớn**Biến động giá cổ phiếu so với Index****Lịch sử định giá**

Nguồn: FiinPro

Chỉ số tài chính	2016A	2017A	2018A	2019A	2020F
Doanh thu thuần (tỷ VND)	7,359	11,632	15,290	10,931	14,341
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	1,665	2,033	3,227	3,431	3,547
EPS (VND)	2,793	3,129	3,533	3,579	3,699
Tăng trưởng EPS (%)	148%	12%	13%	1%	3%
Giá trị sổ sách (VND)	16,796	20,321	21,999	22,978	25,725
P/E	21.5	20.8	18.85	15.6	20.3
P/B	3.6	3.2	2.9	2.2	2.1
Cổ tức tiền mặt (VND)	473	225	500	N/A	N/A

Điểm nhấn đền từ dự án Aqua City và thoái vốn tại công ty con.**Cập nhật kết quả kinh doanh 1H2020.**

1H2020, NVL ghi nhận doanh thu thuần đạt 1,664 tỷ đồng (-79.3% YoY). Tuy nhiên, nhờ ghi nhận sự tăng mạnh doanh thu tài chính đạt 2,664 tỷ đồng so với 229 tỷ trong 1H2019 đến từ (1) bán 40% cổ phần tại dự án cảng Phú Định và (2) thoái vốn tại CTCP Phong Điền. Từ đó giúp NVL ghi nhận tổng doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ, hoạt động chuyển nhượng dự án là 4,361 tỷ đồng (+12% YoY). Lợi nhuận trước thuế đạt 1,487 tỷ đồng (+12% YoY) và lợi nhuận sau thuế đạt 1,177 tỷ đồng (+48% YoY).

Dự phóng hoạt động kinh doanh năm 2020.

Với giả định dịch bệnh Covid-19 được chính phủ kiểm soát triệt để theo từng khu vực. Chúng tôi kỳ vọng các hoạt động kinh doanh của NVL sẽ diễn ra bình thường, Tập đoàn sẽ tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh và ghi nhận doanh thu theo như kế hoạch ban lãnh đạo đã đặt ra. Đóng góp đáng kể từ các dự án đô thị vệ tinh-Aqua City sẽ là động lực tăng trưởng chính cho NVL trong năm 2020. Từ đó, ước tính doanh thu năm 2020 của NVL đạt 14,341 tỷ đồng (+31.2% YoY), tương ứng với lợi nhuận sau thuế đạt 3,547 tỷ đồng (+3% YoY).

Điểm nhấn đầu tư.

Với kinh nghiệm dày dặn trong lĩnh vực phát triển BĐS, NVL luôn được khách hàng và các nhà đầu tư tin tưởng. Ước tính, tỷ lệ hấp thụ các dự án mới của NVL luôn ở mức cao, trung bình trên 95%.

Hoạt động đầu tư phát triển BĐS nhà ở tiếp tục phát triển ổn định. Với quy mô lớn của quỹ đất hiện tại, vị trí đắc địa, liên tục được mở rộng bởi các dự án M&A giúp NVL có lợi thế cạnh tranh so với các đối thủ. Bên cạnh đó, NVL đang tập trung phát triển các dự án BĐS nghỉ dưỡng tại các thành phố du lịch, cũng như tập trung đẩy mạnh tại các dự án đô thị vệ tinh, đặc biệt là dự án Aqua city tại Đồng Nai với diện tích gần 600 ha được kỳ vọng sẽ đem lại nguồn thu ổn định cho Tập đoàn trong tương lai.

Năm 2020, NVL tập trung phát triển: (1) 2 dự án tại phía Đông thành phố: Project P (quận 2) và Project T (quận 9), (2) 2 dự án BĐS nghỉ dưỡng tại Bình Thuận và Vũng Tàu.

Định giá:

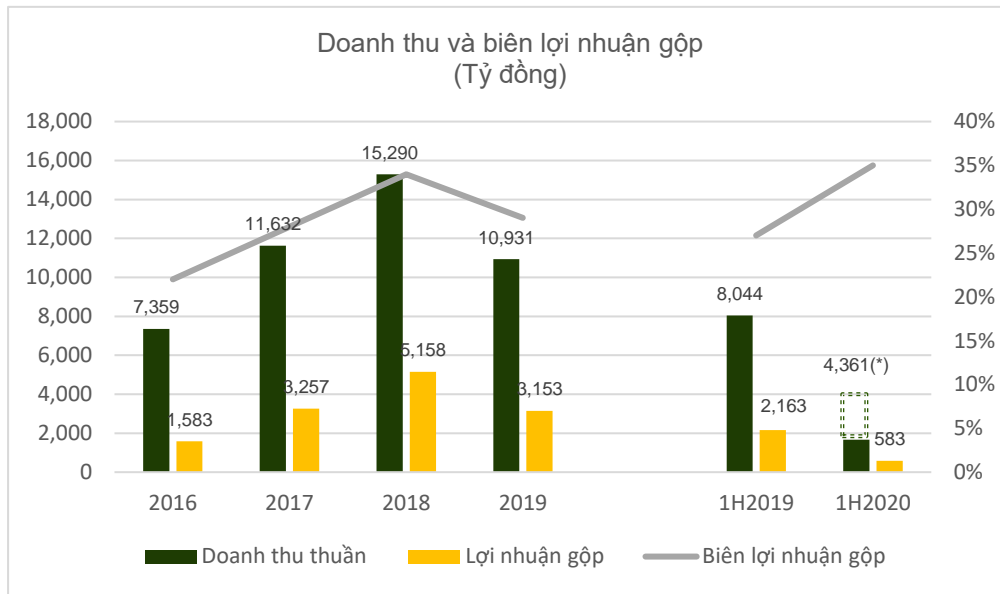
Chúng tôi sử dụng phương pháp định giá NAV và P/E để định giá cổ phiếu NVL. Giá trị hợp lý cho NVL đạt 64,350 đồng/cổ phiếu, cao hơn 2.4% so với mức giá giao dịch chốt ngày 26/08. Vì vậy, chúng tôi khuyến nghị GIỮ ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU NVL.

Rủi ro:

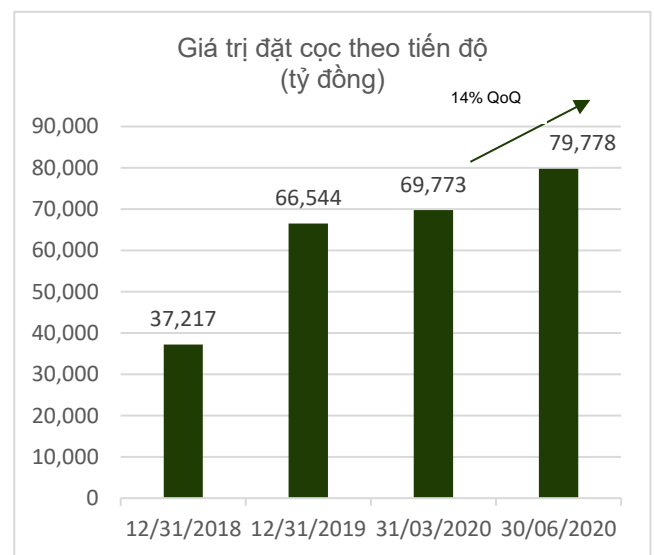
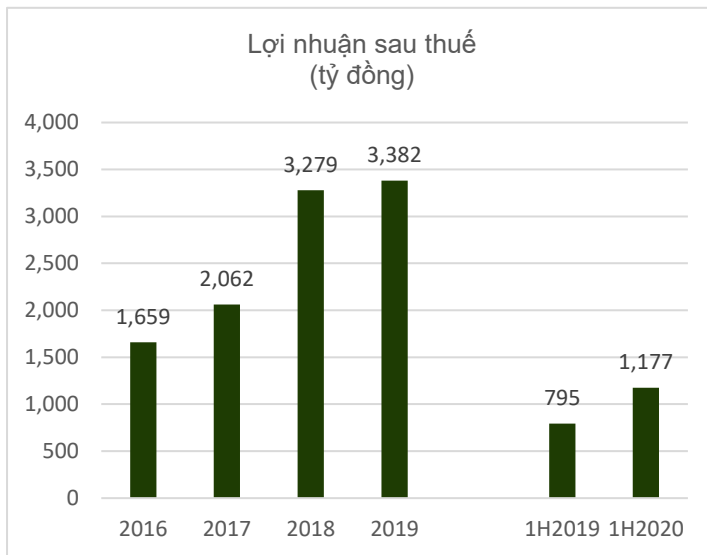
(1) Rủi ro theo tính chu kỳ của ngành bất động sản, (2) rủi ro luật pháp, (3) rủi ro nợ vay, (4) rủi ro dịch bệnh.

Kết quả kinh doanh 1H2020.

1H2020, NVL ghi nhận doanh thu thuần đạt 1,664 tỷ đồng (-79.3% YoY). Tuy nhiên, nhờ ghi nhận sự tăng mạnh doanh thu tài chính đạt 2,664 tỷ đồng so với 229 tỷ trong 1H2019, bao gồm (1) bán 40% cổ phần tại dự án cảng Phú Định, (50ha tại quận 8 TP HCM) là 1,700 tỷ đồng (2) thoái vốn tại CTCP Phong Điền là 795 tỷ đồng. Khoản lãi 1,700 nghìn tỷ đồng đã được hạch toán từ giao dịch này và giao dịch đã được thanh toán 100%. Từ đó giúp Novaland ghi nhận tổng doanh thu hợp nhất bao gồm doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ, hoạt động chuyển nhượng dự án là 4,361 tỷ đồng (+12% YoY). Lợi nhuận trước thuế đạt 1,487 tỷ đồng (+12% YoY) và lợi nhuận sau thuế đạt 1,177 tỷ đồng (+48% YoY).



(*) Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và chuyển nhượng dự án.

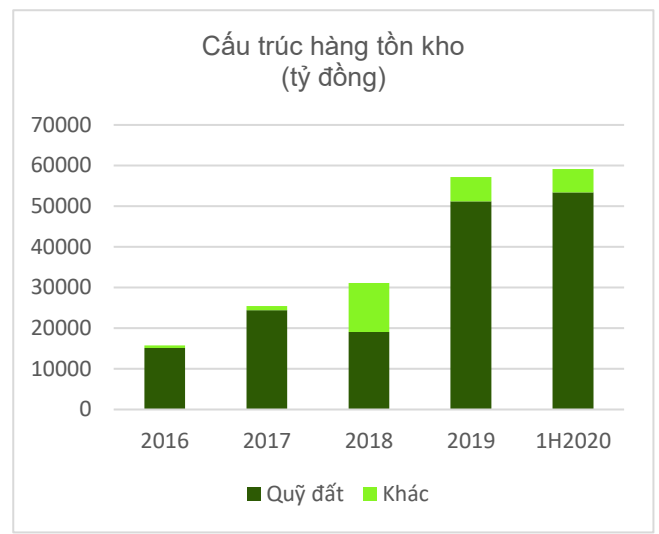
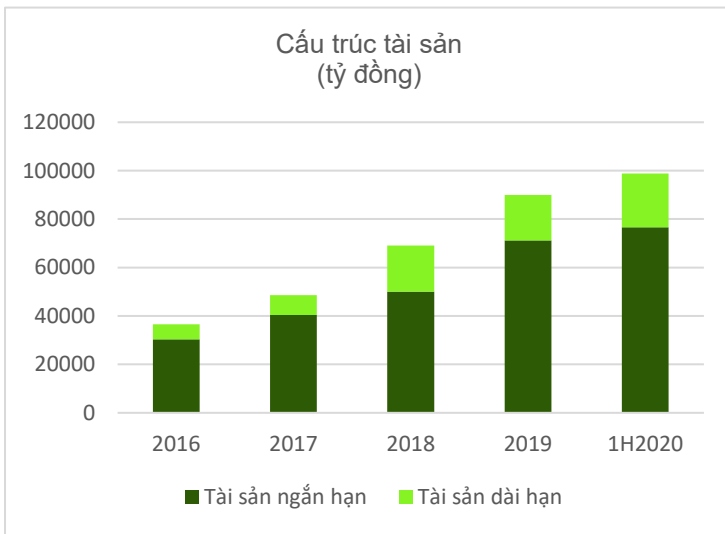


Trong Quý 2/2020, Tập đoàn đã tổ chức nhiều sự kiện giới thiệu dự án Aqua City đến khách hàng sau giai đoạn giãn cách xã hội. Dự án Aqua City được nhà đầu tư đón nhận rất tích cực với tỷ lệ hấp thụ trung bình đối với các sản phẩm nhà phố, biệt thự, shophouse lên đến 95% cho mỗi kỳ mở bán căn hộ. Trong tháng 8, NVL sẽ cho ra mắt một phân kỳ mới của dự án Aqua City.

Trong 6T/2020, NVL đã mở bán trước 1,820 căn hộ tương ứng với giá trị khoảng 14,000 tỷ đồng, chủ yếu đến từ dự án Aqua City. Qua đó, giúp giá trị hợp đồng đặt cọc theo tiến độ (unbilled contract sale), đạt 79,778 tỷ đồng, tăng thêm khoảng 9,980 tỷ đồng so với Q1/2020. Theo kế hoạch, trong năm nay, NVL sẽ tiếp tục bàn giao tại các dự án The Sun Avenue, Sunrise Riverside, Saigon Royal, Lakeview City, Victoria Village, Newton Residence để hoàn thành kế hoạch kinh doanh cả năm.

Quỹ đất chiếm phần lớn cơ cấu tài sản.

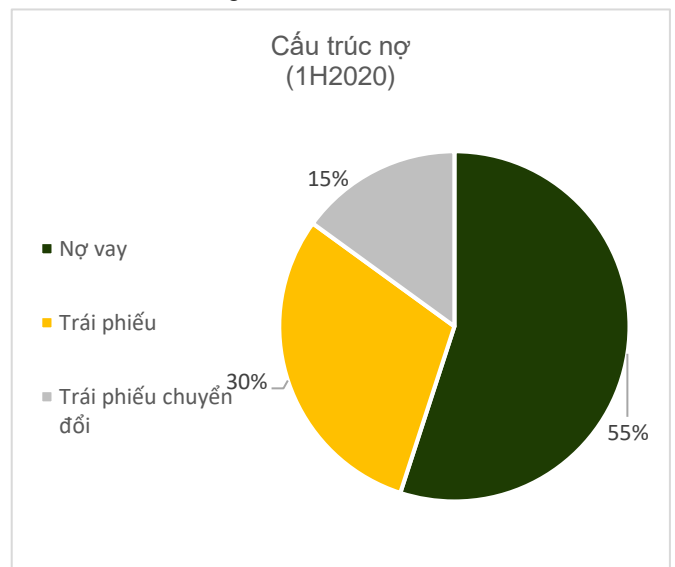
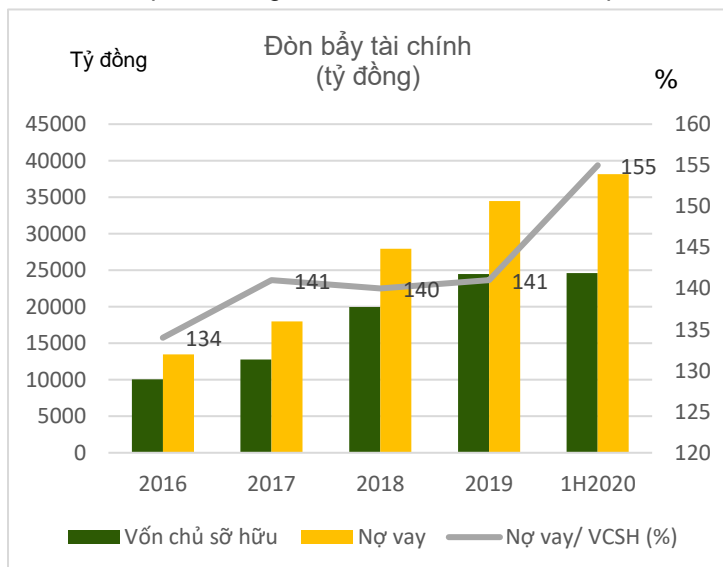
Ngày 30/06/2020, tổng tài sản của Tập đoàn đạt 98,780 tỷ đồng (+9.8% so với cuối năm 2019). Trong đó, hàng tồn kho ghi nhận 59,188 tỷ đồng (+4% so với cuối năm 2019), chủ yếu đến từ tăng chi phí đầu tư phát triển tại các dự án như Aqua City, The Grand Manhattan, NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Hồ Tràm; bất động sản đang xây dựng (bao gồm giá trị quỹ đất sẽ phát triển của Tập đoàn) đạt 53,381 tỷ đồng (chiếm 90% tổng hàng tồn kho). Tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản tiền gửi nắm giữ đến ngày đáo hạn tại các ngân hàng đạt 6,355 tỷ đồng (-4.3% YoY).



Nguồn: NVL, PHMF tổng hợp.

Tại 30/6/2020, tổng nợ vay và nợ thuê tài chính của NVL đạt 38,088 tỷ đồng, (+10% so với cuối năm 2019), Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đạt 25,694 tỷ đồng (-1.7% YoY), chủ yếu từ việc chuyển các khoản nợ dài hạn sang ngắn hạn, trả nợ trước hạn một số khoản vay. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn 12,394 tỷ đồng (+62% YoY) (chủ yếu đến từ khoản vay tăng lên từ Credit Suisse).

Đối với hoạt động huy động vốn, trong 6 tháng đầu năm 2020, Novaland đã nhận giải ngân tổng cộng 10,100 tỷ đồng. Các khoản giải ngân được sử dụng cho các hoạt động M&A và đầu tư phát triển dự án, được ghi nhận tại khoản mục Các khoản phải thu ngắn hạn khác và Các khoản phải thu dài hạn khác trên bảng cân đối kế toán.



Nguồn: NVL, PHMF tổng hợp.

Cập nhật các dự án.

Dự án Soho Residence: nhận giấy phép xây dựng vào Q4/2019. Công trình hiện đã xây dựng đến tầng 27, dự kiến cất nóc vào tháng 8/2020.

Dự án Grand Manhattan: hoàn thành 100% cọc khoan nhồi vào tháng 7/2020.

Dự án Sunrise Riverside: đang trong quá trình chờ phê duyệt chấp nhận đầu tư dự án (2Block G6, E2).

Dự án Victoria Village: Lễ động thổ được tổ chức vào tháng 7/2020.

Dự án Aqua City: đã nhận được giấy phép xây dựng, dự kiến bắt đầu bàn giao vào cuối năm 2020.



Dự án Aqua City.



Dự án NovaWorld Phan Thiết.

Dự án NovaHill Mũi Né.



Dự án NovaWorld Hồ Tràm.

Nguồn: NVL, PHMF tổng hợp.

Triển vọng kinh doanh năm 2020.

Với giả định dịch bệnh Covid-19 được chính phủ kiểm soát triệt để theo từng khu vực. Chúng tôi kỳ vọng các hoạt động kinh doanh của NVL sẽ diễn ra bình thường, Tập đoàn sẽ tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh và ghi nhận doanh thu theo như kế hoạch ban lãnh đạo đã đặt ra. Tập đoàn dự kiến sẽ bàn giao các dự án: Sunrise Cityview, Sunrise Riverside, Richstar, Saigon Royal, Victoria Village (sản phẩm thấp tầng), Lakeview City, Aqua City và một số dự án khác. Đóng góp đáng kể từ các dự án đô thị vệ tinh-Aqua City sẽ là động lực tăng trưởng chính cho NVL trong năm 2020. Từ đó, ước tính doanh thu năm 2020 của NVL đạt 14,341 tỷ đồng (+31.2% YoY).

Bên cạnh đó, trong năm 2020 nhờ bắt đầu ghi nhận một phần doanh thu từ dự án Aqua City, giúp cải thiện biên lợi nhuận gộp của NVL lên đáng kể đạt 38% (+31% YoY). Bên cạnh đó, trong năm 2020, NVL sẽ tiếp tục thoái vốn tại các công ty con, từ đó, chúng tôi kỳ vọng lợi nhuận sau thuế của NVL đạt 3,590 tỷ đồng (4.6% tỷ đồng) . Tương ứng với mức EPS kỳ vọng đạt 3,699 VND/cổ phiếu (+3% YoY).

Điểm nhấn đầu tư:

Lượng hấp thụ dự án mới luôn ở mức cao, trung bình trên 95%. Với kinh nghiệm dày dặn trong lĩnh vực phát triển BĐS, NVL luôn được khách hàng và các chủ đầu tư tin tưởng. Quy trình phát triển dự án của NVL theo kế hoạch 4 bước từ thiết kế đến bàn giao sản phẩm, đặt dưới sự kiểm soát kỷ luật và hệ thống hóa của phòng Đảm bảo chất lượng giúp tiến độ thi công và bàn giao dự án của NVL luôn được theo kế hoạch, chất lượng sản phẩm luôn nhận được sự hài lòng của khách hàng. Do đó, giúp NVL luôn có đủ nguồn lực để bổ sung cho các dự án đang phát triển, đảm bảo được tiến độ kinh doanh, giúp xoay vòng nguồn vốn một cách hiệu quả và giảm thiểu bớt được một phần gánh nặng từ nợ vay.

Hoạt động đầu tư phát triển Bất động sản nhà ở tiếp tục phát triển. Các dự án mới của Novaland sẽ dựa trên nền tảng quỹ đất có sẵn và quỹ đất đang trong kế hoạch M&A, có quy mô lớn, vị trí đắc địa. Hiện tại, NVL đang phát triển song song phân khúc căn hộ chung cư, nhà phố, biệt thự. Các dự án tiêu biểu như Victoria Village, Aqua City, The Grand Manhattan, Sunrise Riverside, các dự án BĐS khác, sẽ là nền tảng doanh thu và lợi nhuận cho tập đoàn.

Mở rộng quỹ đất BĐS du lịch nghỉ dưỡng thúc đẩy tăng trưởng dài hạn: NVL liên tục mở rộng quỹ đất, tính từ cuối quý 4 năm 2018 đã mở rộng được lên được từ 2,650 hecta lên 4,984 hecta, chủ yếu bằng hình thức thuê các dự án khách sạn và nghỉ dưỡng mới ven biển, trong đó tập trung phát triển quỹ đất tại các khu BĐS nghỉ dưỡng lên đến 70%. Novaland đã và đang triển khai xây dựng các dự án BĐS nghỉ dưỡng, du lịch, giải trí với 5 dự án trọng điểm bao gồm (1) NovaWorld Phan Thiet (2) NovaWorld Mekong, (3) NovaWorld Ho Tram, (4) NovaHills Mui Ne, và (5) NovaBeach Cam Ranh. Trong đó, 2 dự án tích hợp cao, quy mô lớn là NovaWorld Phan Thiet rộng 1,000ha tại Bình Thuận và NovaWorld Ho Tram rộng 600ha tại Bà Rịa - Vũng Tàu được triển khai năm 2019 dự kiến sẽ đem lại nguồn thu ổn định nhằm đảm bảo kế hoạch kinh doanh của NVL trong bối cảnh các dự án tại TP.HCM chậm về mặt pháp lý để triển khai các dự án mới.

Định giá và khuyến nghị

Chúng tôi ước tính doanh thu của NVL trong 2020 sẽ đạt được 14,341 tỷ đồng (+31%) so với năm 2019. Tương ứng với lợi nhuận sau thuế của NVL đạt 3,547 tỷ đồng (+4.6% YoY) với EPS là 3,699 VND/cổ phiếu trong năm 2020. Bằng phương pháp NAV và forward P/E, chúng tôi ước tính giá trị hợp lý cho mỗi cổ phiếu là 64,350 đồng, upside 2.4% so với ngày 26/08/2020. Chúng tôi khuyến nghị GIỮ cổ phiếu này.

Đvt : tỷ đồng	2016	2017	2018	2019	2020 E
Doanh thu thuần	7,359	11,632	15,290	10,931	14,341
%YoY	10%	58%	31%	-29%	31%
Lợi nhuận gộp	1,583	3,257	5,158	3,152	5,450
%YoY	18%	106%	58%	-39%	73%
Biên LN Gộp	21.51%	28.00%	33.37%	29%	38%
Biên LN HĐKD	10.54%	19.97%	26.10%	5%	31%
Lợi nhuận sau thuế	1,660	2,062	3,267	3,387	3,634
LNST công ty mẹ	1,665	2,033	3,227	3,431	3,590
%YoY	301%	22%	59%	6%	4.6%

	Phương pháp định giá	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (tỷ đồng)
Dự án đã hoàn thành	DCF	84%-100%	261,869
Dự án đang phát triển	DCF	70%-100%	10,287,416
Quy đất tại khu vực trung tâm (TpHCM)	DCF	49%-100%	54,575,170
Dự án bất động sản nghỉ dưỡng	DCF	95%-100%	25,539,690
Vị thế tiền mặt thuần			(20,722,819)
Tổng NAV			69,941,328
Chiết khấu rủi ro (10%)			(6,994,132)
Giá trị tài sản thuần			62,947,195
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành(triệu)			969.9
Giá mục tiêu			64,900

Phương pháp tính	Tỷ trọng	Giá trị (đồng)
RNAV	80.00%	64,900
forward P/E (P/E=16.8x)	20.00%	62,143
Tổng cộng	100.00%	64,350

(Nguồn : NVL, PHFM ước tính, dự phóng)

Rủi ro

Rủi ro theo chu kỳ ngành BĐS: NVL phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh BĐS thương mại và nhà ở, do đó, chu kỳ kinh doanh của NVL sẽ chịu tác động khi chu kỳ của thị trường BĐS suy thoái.

Rủi ro luật pháp: Hiện tại, thị trường BĐS tại TP.HCM đang gặp khó khăn chủ yếu liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thủ tục hành chính kéo dài dẫn đến tiến độ dự án bị trì hoãn làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của doanh nghiệp.

Rủi ro nợ vay: NVL luôn duy trì tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu ở mức cao, bao gồm cả nợ vay dài hạn và nợ vay ngắn hạn. Chỉ số nợ trên vốn chủ sở hữu khoảng 1.41 lần (2019) cao hơn gấp đôi so với tỷ lệ nợ của trung bình ngành. Bên cạnh đó, trong tổng số nợ vay của NVL có đến 56% nợ vay bằng USD, nên khi tỷ giá USD/VND tăng lên sẽ làm tăng chi phí tài chính cho NVL. Do đó, với tỷ lệ nợ cao sẽ đem lại gánh nặng tài chính, làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của NVL.

Rủi ro dịch bệnh: Chúng tôi kỳ vọng dịch bệnh Covid-19 sẽ được kiểm soát trong năm 2020, tuy nhiên nếu tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp sẽ gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Các dự án đã hoàn thành

Tên dự án	Vị trí	Sở hữu	Diện tích(m ²)	Số căn	Tiến độ
Sunrise City	Quận 7	91.8%	51,260	2771	Đã hoàn thành và bàn giao
Prince Residence	Phú Nhuận	99.8%	4,644	506	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q4/2015
Tropic Garden	Quận 2	100.0%	25,028	814	Đã hoàn thành và bàn giao
Lexington Residence	Quận 2	0.0%	19,928	1493	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q4/2015
Icon 56	Quận 4	100.0%	2,904	313	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q4/2015
Galaxy 9	Quận 4	0.0%	6,228	523	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q4/2015
Lucky Dragon	Quận 9	100.0%	9,024	149	Khu Thấp tầng: đã hoàn thành và bàn giao Khu cao tầng: dự kiến bàn giao từ Q4/2016
Lucky Palace	Quận 6	100.0%	3,876	564	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q2/2017
Orchard Garden	Phú Nhuận	100.0%	4,303	426	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q1/2017
Garden Gate Residence	Phú Nhuận	94.0%	4,887	420	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q2/2017
Rivergate Residence	Quận 4	99.8%	7,069	1351	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q3/2017
The Tresor	Quận 4	99.0%	5,780	723	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q3/2017
Lakeview City	Quận 2	99.0%	301,060	988	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q1/2017
Kingston Residence	Phú Nhuận	99.9%	4,604	405	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q4/2017
Serai Nova Phu Sa resprt	Cần Thơ	100.0%	194,342	77	Đã bàn giao giai đoạn 1 từ Q4/2017
Golf park	Quận 9	91.8%	25,398	95	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q1/2017
Wilton Tower	Bình Thạnh	99.9%	7,169	555	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q2/2018
Golden Mansion	Phú Nhuận	74.0%	15,129	727	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q2/2018
The Sun Avenue	Quận 7	100.0%	38,073	2990	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q3/2018
Sunrise Riverside	Nhà Bè	100.0%	39,305	3118	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q3/2018
Richstar	Tân Phú	100.0%	27,802	2024	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q4/2018
Orchard Parkview	Phú Nhuận	83.2%	9,184	520	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q4/2018
Saigon Royal	Quận 4	100.0%	6,669	767	Đã hoàn thành và bàn giao từ Q4/2018

Các dự án đang phát triển

Tên dự án	Vị trí	Sở hữu	Diện tích(m ²)	Số căn	Tiến độ
The Botancia	Tân Bình	100.0%	9,026	710	Đang trong quá trình phát triển, dự kiến bàn giao trong năm 2020
Sunrise Cityview	Quận 7	99.8%	15,720	1278	Đang trong quá trình phát triển, dự kiến bàn giao trong năm 2020

Newton Residence	Phú Nhuận	99.9%	2,807	247	Đang trong quá trình phát triển, dự kiến bàn giao trong năm 2020
Botanica Premier	Tân Bình	100.0%	16,330	1109	Đang trong quá trình phát triển, dự kiến bàn giao trong năm 2020
Victoria Village	Quận 2		42,777	1196	Đang trong quá trình phát triển, đã bắt đầu bàn giao khu thấp tầng từ năm 2019
Grand Manhatttan	Quận 1	99.9%	14,002	1475	Đang trong quá trình triển khai, đã mở bán vào Q4/2018, dự kiến bàn giao nhà từ Q3/2022

Quỹ đất tại khu vực Trung tâm Tp.HCM

Tên dự án	Vị trí	Sở hữu	Diện tích(m ²)	Tiến độ
Dự án F	Quận 2	99.9%	50,000	
Dự án H	Quận 2	49.0%	97,055	
Dự án P	Quận 2	99.0%	302,240	Dự kiến phát triển trong năm 2020
Dự án T	Quận 9	MOU	316,076	Dự kiến phát triển trong năm 2020
Dự án X	Quận 3	MOU	4,531	
Dự án C	Quận 2	99.9%	1,360,001	
Dự án D	Quận 12	MOU	91,121	
Dự án I	Quận 2	MOU	830,308	
Dự án K	Quận 4	99.9%	31,527	
Dự án Q	Quận 9	MOU	1,346,353	
Dự án R	Quận 9	99.1%	1,585,407	
Dự án S	Quận 8	83.5%	500,475	

Dự án khu đô thị vệ tinh

Tên dự án	Vị trí	Sở hữu	Diện tích(m ²)	Số căn	Tiến độ
Aqua City	Đồng Nai	69.6%	1,105,400	2,065	Đang trong quá trình phát triển, Dự kiến bàn giao từ 2022
Aqua Riverside City	Đồng Nai	66.6%	767,500	1,687	Đang trong quá trình phát triển, dự kiến bàn giao trong năm 2022

Dự án BĐS nghỉ dưỡng

(*) Đang hoạt động

Tên dự án	Vị trí	Diện tích(m ²)	Số căn	Tiến độ
Azerai Can Tho Resort	Cần Thơ	194,342	Bungalow: 30 Biệt thự: 47	Hoạt động quý 4/2017

(*) Đang phát triển

Tên dự án	Vị trí	Diện tích(m ²)	Số căn	Tiến độ
NovaHills Mui Ne	Phan Thiết	399,310	Biệt thự: 603	Dự kiến bàn giao từ 2021
NovaBeach Cam Ranh	Nha Trang	226,222	Bungalow: 26 Biệt thự: 182 Condotel: 1,706	Dự kiến bàn giao từ 2021
NovaWorld Phan Thiet	Phan Thiết	9,863,300	15,351	Dự kiến bàn giao từ 2021
NovaWorld Ho Tram – The Tropicana	Vũng Tàu	998,830	1,919	Dự kiến bàn giao từ 2022

Nguồn: NVL, PHFM tổng hợp

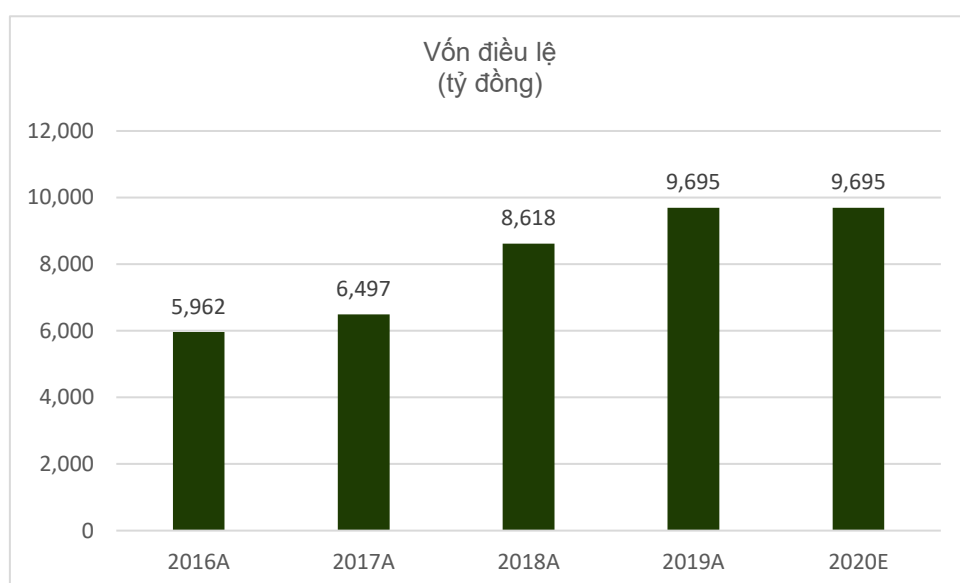
Sơ lược công ty

Tập đoàn Novaland là thương hiệu Nhà phát triển Bất động sản uy tín hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản ở Việt Nam. Trải qua hành trình hơn ¼ thế kỷ hình thành và phát triển, Novaland hiện sở hữu danh mục hơn 40 dự án nhà ở với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng đang triển khai, đã đưa vào sử dụng như: căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại, Office-tel, khu đô thị..., cùng nhiều quỹ đất có vị trí đắc địa tại TP.HCM và các vùng lân cận, và hơn 5 dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng tại một số tỉnh thành lớn.



Theo chiến lược phát triển giai đoạn 2018 – 2025 của Tập đoàn, Novaland tiếp tục triển khai chiến lược phát triển giai đoạn 2, tập trung vào ngành nghề chủ lực là BĐS tại phân khúc trung cao, gồm BĐS Trung tâm, BĐS Khu đô thị vệ tinh và BĐS Nghỉ dưỡng (second homes).

Quá trình tăng vốn (tỷ VNĐ)



(Nguồn: NVL, PHFM dự phóng).

Báo cáo tài chính (tỷ VNĐ)

Kết quả kinh doanh	2016A	2017A	2018A	2019A	2020E
Doanh thu thuần	7,359	11,632	15,290	10,931	14,341
Giá vốn hàng bán	(5,776)	(8,376)	(10,132)	(7,779)	(8,891)
Lợi nhuận gộp	1,583	3,257	5,158	3,152	5,450
Chi phí bán hàng	(165)	(258)	(424)	(295)	(403)
Chi phí QLDN	(642)	(676)	(744)	(1,197)	(673)
Lợi nhuận từ HĐKD	776	2,323	3,990	592	4,374
Doanh thu tài chính	2,523	1,697	1,297	1,027	2,672
Chi phí lãi vay	(863)	(1,205)	(1,381)	(1,146)	(2,612)
Lợi nhuận khác	45	62	71	3,680	109
Lợi nhuận trước thuế	2,190	2,589	4,675	4,272	4,543
Lợi nhuận sau thuế	1,660	2,062	3,267	3,387	3,634
LNST của cổ đông Công ty mẹ	1,665	2,033	3,227	3,431	3,590
Cân đối kế toán	2016A	2017A	2018A	2019A	2020E
Tài Sản Ngắn Hạn	30,289	41,166	50,861	71,195	79,028
Tiền và tương đương tiền	3,337	6,650	12,327	6,466	7,620
Đầu tư tài chính ngắn hạn	965	513	96	466	466
Phải thu ngắn hạn	9,636	5,998	4,665	5,894	7,733
Hàng tồn kho	15,790	27,129	32,826	57,206	61,872
Tài sản ngắn hạn khác	562	876	947	1,163	1,337
Tài Sản Dài Hạn	6,238	8,301	19,051	18,784	17,728
Phải thu dài hạn	912	654	255	371	371
Tài sản cố định	149	327	787	840	907
Bất động sản đầu tư	1,945	2,945	3,057	3,798	2,992
Chi phí xây dựng dở dang	285	361	430	850	893
Đầu tư tài chính dài hạn	375	1,043	7,556	5,744	5,744
Tài sản dài hạn khác	2,532	2,971	484	339	339
Tổng cộng tài sản	36,527	49,467	69,912	89,979	96,756
Nợ phải trả	26,480	36,211	49,452	65,518	67,498
Nợ ngắn hạn	15,011	22,658	27,969	18,810	17,229
Nợ dài hạn	11,469	13,552	21,483	46,709	50,270
Vốn chủ sở hữu	10,047	13,256	20,460	24,461	28,725
Vốn điều lệ	5,962	6,497	9,373	9,695	9,695
Lợi ích cổ đông thiểu số	598	645	981	2,183	2,183
Tổng nguồn vốn	36,527	49,467	69,912	89,979	96,756

Lưu chuyển tiền tệ	2016A	2017A	2018A	2019A	2020E
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐ Kinh doanh	205	1,549	(858)	3,076	(282)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐ Đầu tư	(6,604)	(1,757)	(628)	(13,406)	(1,034)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐ Tài chính	5,876	3,522	571	4,496	2,470
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(523)	3,313	(915)	(5,833)	1,154
Tiền & tương đương tiền đầu kỳ	3,860	3,337	6,650	12,327	6,466
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	3,337	6,650	5,736	6,466	7,620
Chỉ số tài chính (%)	2016A	2017A	2018A	2019A	2020E
Tăng trưởng					
Doanh thu	10.33%	58.14%	31.45%	-28.00%	31.01%
Lợi nhuận sau thuế	275.66%	24.27%	58.46%	3.00%	3.12%
Tổng tài sản	37.05%	35.03%	41.04%	28.70%	7.53%
Tổng vốn chủ sở hữu	65.05%	32.09%	54.08%	19.55%	17.43%
Khả năng sinh lời					
Tỷ suất lãi gộp	21.53%	28.04%	28.95%	28.83%	38.00%
Tỷ suất EBIT	10.57%	20.07%	25.76%	5.41%	31.36%
Tỷ suất lãi ròng	22.65%	17.72%	21.41%	30.90%	25.03%
ROA	5.28%	4.73%	5.41%	4.29%	3.84%
ROE	20.63%	17.45%	19.14%	15.28%	13.49%
Hiệu quả hoạt động					
Vòng quay tồn kho	0.51	0.40	0.05	0.17	0.13
Vòng quay thu tiền	0.95	1.51	0.30	0.48	0.42
Vòng quay phải trả	0.59	0.99	0.20	0.32	0.31
Khả năng thanh toán					
Tỷ suất thanh toán hiện thời	2.02	1.82	1.70	3.79	2.80
Tỷ suất thanh toán nhanh	0.93	0.58	0.51	0.74	0.48
Cấu trúc tài chính					
Tổng nợ/Tổng tài sản	36.97%	36.29%	39.92%	38.44%	40.37%
Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	134.48%	135.46%	136.43%	141.41%	143.78%

Nguồn: PHFM

Đảm bảo phân tích

Báo cáo được thực hiện bởi Đỗ Tiến Đạt, Chuyên viên phân tích – Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Phú Hưng. Mỗi nhân viên phụ trách về phân tích, chiến lược hay nghiên cứu chịu trách nhiệm cho sự chuẩn bị và nội dung của tất cả các phần có trong bản báo cáo nghiên cứu này đảm bảo rằng, tất cả các ý kiến của những người phân tích, chiến lược hay nghiên cứu đều phản ánh trung thực và chính xác ý kiến cá nhân của họ về những vấn đề trong bản báo cáo. Mỗi nhân viên phân tích, chiến lược hay nghiên cứu đảm bảo rằng họ không được hưởng bất cứ khoản chi trả nào trong quá khứ, hiện tại cũng như tương lai liên quan đến các khuyến cáo hay ý kiến thể hiện trong bản báo cáo này.

Định nghĩa xếp loại

Mua = cao hơn thị trường nội địa trên 10%

Giữ = bằng thị trường nội địa với tỉ lệ từ +10%~ -10%

Bán = thấp hơn thị trường nội địa dưới 10%.

Không đánh giá = cổ phiếu không được xếp loại trong Phú Hưng hoặc chưa niêm yết.

Biểu hiện được xác định bằng tổng thu hồi trong 12 tháng (gồm cả cổ tức).

Miễn trách

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Phú Hưng/Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng không chịu trách nhiệm về sự hoàn chỉnh hay tính chính xác của báo cáo. Đây không phải là bản chào hàng hay sự nài khẩn mua của bất cứ cổ phiếu nào. Chứng khoán Phú Hưng/Quản lý Quỹ Phú Hưng và các chi nhánh và văn phòng và nhân viên của mình có thể có hoặc không có vị trí liên quan đến các cổ phiếu được nhắc tới ở đây. Chứng khoán Phú Hưng/Quản lý Quỹ Phú Hưng (hoặc chi nhánh) đôi khi có thể có đầu tư hoặc các dịch vụ khác hay thu hút đầu tư hoặc các hoạt động kinh doanh khác cho bất kỳ công ty nào được nhắc đến trong báo cáo này. Tất cả các ý kiến và dự đoán có trong báo cáo này được tạo thành từ các đánh giá của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Phú Hưng vào ngày này và có thể thay đổi không cần báo trước.

© Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng (PHFM).

Tòa nhà CR3-03A, Tầng 3, 109 Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. HCM

Điện thoại: (+84-28) 5 413 5479

Fax: (+84-28) 5 413 5472

Customer Service: (+84-28) 5 411 8855 Call Center: (+84-28) 5 413 5488

E-mail: info@PHFM.vn / support@PHFM.vn

Web: www.PHFM.vn

PGD Phú Mỹ Hưng

Tòa nhà CR2-08, 107 Tôn Dật Tiên, P. Tân Phú, Quận 7, Tp. HCM

Điện thoại: (+84-28) 5 413 5478

Fax: (+84-28) 5 413 5473

Chi nhánh Quận 3

Tầng 2, Tòa nhà Phương Nam, 157 Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. HCM

Điện thoại: (+84-28) 3 820 8068

Fax: (+84-28) 3 820 8206

Chi Nhánh Thanh Xuân

Tầng 1, Tòa nhà 18T2, Lê Văn Lương, Trung Hòa Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Phone: (+84-24) 6 250 9999

Fax: (+84-24) 6 250 6666

Chi nhánh Tân Bình

Tầng trệt, P. G.4A, Tòa nhà E-Town 2, 364 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp.HCM.

Điện thoại: (+84-28) 3 813 2405

Fax: (+84-28) 3 813 2415

Chi Nhánh Hà Nội

Tầng 3, Tòa nhà Naforimex, 19 Bà Triệu, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội

Phone: (+84-24) 3 933 4560

Fax: (+84-24) 3 933 4820

Chi nhánh Hải Phòng

Tầng 2, Tòa nhà Eliteco, 18 Trần Hưng Đạo, Quận Hồng Bàng, Hải Phòng

Phone: (+84-22) 384 1810

Fax: (+84-22) 384 1801